



**Les Mots du foncier: dictionnaire critique, 2013, éd.  
ADEF. Entrées: Immobilier, Financiarisation,  
Investissement et Lotissement**

Emmanuel Trouillard

► **To cite this version:**

Emmanuel Trouillard. Les Mots du foncier: dictionnaire critique, 2013, éd. ADEF. Entrées: Immobilier, Financiarisation, Investissement et Lotissement. Boulay Guilhem; Buhot Clotilde. Les Mots du foncier: dictionnaire critique, ADEF, 2013, 978-2-905942-48-7. halshs-01185500

**HAL Id: halshs-01185500**

**<https://shs.hal.science/halshs-01185500>**

Submitted on 20 Aug 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives| 4.0  
International License

## **Emmanuel Trouillard**

Dictionnaire *Les Mots du foncier*, 2013, éd. ADEF.

4 entrées : *Immobilier*, *Financiarisation*, *Investissement*, *Lotissement*

### ***Immobilier***

Le terme « immobilier », dans son emploi le plus courant, désigne ce qui a trait au bâti en général et à sa production. Il se distingue alors du « foncier », relatif aux terrains.

Dans une acception plus large, « immobilier » sert à qualifier des biens « immeubles », caractérisés par une immobilité à la fois spatiale (fixité) et temporelle (durabilité), englobant aussi bien les terrains que les bâtiments. Le vocabulaire financier oppose dans ce sens les actifs immobiliers aux actifs « mobiliers » (actions, obligations).

La fixité d'un bien immobilier en fait un bien économique fondamentalement infongible, dont le prix est fortement déterminé par sa situation – par définition unique – dans l'espace. Un bâtiment est également un bien durable qui fixe une quantité importante de capital sur longue période et induit, tout au long de son existence, l'usage qui sera fait du terrain qu'il occupe. Ces propriétés, dans une logique d'investissement, rendent les actifs immobiliers particulièrement illiquides, les destinant a priori à une gestion de type patrimoniale. La logique actuelle de financiarisation tend néanmoins de plus en plus à les assimiler à des actifs mobiliers.

Le bâti urbain hérité constitue une contrainte matérielle majeure, qui induit fortement l'orientation des futurs flux d'investissements immobiliers. La théorie du rent-gap, en soulignant le rôle primordial de la production immobilière dans la captation de la rente foncière, analyse ainsi les dynamiques de périurbanisation et de gentrification au sein des grandes métropoles comme des résultantes d'un cycle de désinvestissement-réinvestissement des centres-villes (Smith, 1982).

La question de l'articulation entre immobilier et foncier s'avère essentielle pour comprendre les dynamiques urbaines : le foncier constitue le facteur de production indispensable à toute production immobilière et, en règle générale, la propriété immobilière suppose la propriété du terrain sous-jacent. Or, à partir du moment où producteurs du bâti et propriétaires fonciers ne se confondent pas, un rapport de force s'instaure entre les deux parties en vue de l'appropriation de la rente foncière, antagonisme aux résultats variables selon les contextes de production. Partant de ce constat, la formalisation du compte-à-rebours du promoteur a permis de montrer que les prix immobiliers, loin de répercuter une rente foncière préexistante, fixent au contraire, par déduction, le niveau de cette dernière (Topalov, 1974 ; Renard, 2003).

### **Bibliographie**

Renard V., 2003, « Les enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers », p. 95-108, in Prager J.-C., *Villes et économie*, La documentation française, Paris.

Smith N., 1982, « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, 58-2, p. 139-155.

Topalov C., 1974, *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, éd. Mouton, Paris-La Haye, 316 p.

## ***Financiarisation***

La financiarisation désigne un processus de renforcement du rôle des marchés et des acteurs financiers (en particulier des investisseurs institutionnels) dans la production et l'exploitation du bâti urbain.

Cette évolution s'inscrit dans la lignée des réformes économiques néolibérales initiées dans les années 1970-1980. Cependant, l'implication du capital financier dans les secteurs fonciers et immobiliers, ainsi que la création de sociétés d'investissement dédiées, sont bien antérieures (Lescure, 1980). Se pose alors la question de la spécificité de la situation contemporaine. Outre un champ d'action de plus en plus mondialisé et un saut quantitatif en termes de capitaux mobilisés, le cœur du processus de financiarisation réside dans un changement du mode de gestion privilégié des actifs immobiliers, d'une logique patrimoniale vers une logique financière (Nappi-choulet, 2009). Les biens immobiliers ont longtemps été considérés par les investisseurs comme un placement refuge générateur de rentes sur le long terme. La financiarisation tend au contraire à les assimiler à des actifs financiers mobiliers, ce qui suppose de résoudre le problème fondamental de leur illiquidité. La principale solution a consisté dans le recours généralisé à de nouveaux « véhicules » d'investissement immobilier, intermédiaires financiers (souvent cotés) ayant pour fonction de permettre des investissements indirects dans le secteur à travers une prise de participation (Theurillat, 2011). Les actifs immobiliers peuvent ainsi être soumis à des critères d'évaluation (cash-flows, taux de rendement) et à des méthodes de gestion de portefeuille auparavant réservés aux actifs dématérialisés. L'emploi croissant de techniques financières complexes (effet de levier, titrisation) a eu pour effet de renforcer l'opacité des structures de propriété sur le marché immobilier. À cet égard, la crise des subprimes de 2007 est une conséquence de la financiarisation.

La financiarisation touche inégalement les différents segments du marché immobilier : l'immobilier tertiaire, et notamment de bureaux, constitue son périmètre privilégié, tandis que son impact sur le secteur du logement est plus variable selon les pays. Ses retombées sur les marchés fonciers sont plus indirectes, principalement au travers de transactions spéculatives. Ce processus tend également à renforcer la concentration des investissements dans les zones centrales des grandes métropoles, plus sûres et plus rentables (Crouzet, 2003).

## **Bibliographie**

Crouzet É., 2003, « Le marché de bureaux et les territoires métropolitains : vers un renforcement de la discrimination territoriale », *L'Espace géographique*, 2003/2, p. 141-154

Lescure M., 1980, *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle. Contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Paris, Publications de la Sorbonne, 82 p.

Nappi-choulet I., 2009, *Les Mutations de l'immobilier. De la finance au développement durable*, éd. Autrement, 291 p.

Theurillat T., 2011, « La ville négociée : entre financiarisation et durabilité », *Géographie, économie, société*, 2011/3, vol.13, p. 225-254

## ***Investissement***

Un investissement, ou placement, désigne l'achat d'un bien immobilier ou d'un terrain, non pas (ou pas uniquement) à des fins de consommation (pour sa valeur d'usage : résidence ou production), mais dans l'optique des revenus qu'il sera à même de générer dans le futur (pour sa valeur d'échange : loyers, plus-value, gains fiscaux). Étant donnée l'incertitude inhérente aux cycles économiques, un placement est toujours associé à un couple rendement / risque.

Du fait de leurs spécificités (durabilité, infongibilité, illiquidité), la pierre et la terre sont souvent considérées comme des placements refuges de long terme (patrimoniaux). Cette place à part dans les portefeuilles d'actifs est cependant remise en question par le processus actuel de financiarisation, l'évaluation et la gestion des biens immobiliers et fonciers tendant de plus en plus à être calquées sur celles des actifs mobiliers.

L'utilisation de biens fonciers ou immobiliers comme objets de placement résulte d'un long processus historique qui a vu la progressive intégration de ces biens au système d'échanges capitalistes, avec la mise en place de marchés fonciers et immobiliers structurés (Topalov, 1987). Le développement de produits immobiliers et fonciers destinés à servir d'outils de placement a ainsi été au cœur du système du rentier au XIX<sup>e</sup> siècle, principalement sous la forme de logements locatifs (la « pierre-papier ») et de terrains à lotir. Si cette logique d'investissement a longtemps été l'apanage des seules classes supérieures rentières et des investisseurs institutionnels, elle tend cependant à se généraliser à travers la mise en place de dispositifs fiscaux destinés prioritairement aux investisseurs individuels, avec pour résultat une segmentation de plus en plus nette des marchés entre biens destinés aux investisseurs et biens destinés à la propriété occupante (Vergriete et Guerrini, 2012). L'investissement foncier, outre son versant immobilier, peut aussi être motivé par l'évolution des cours des matières premières (accaparement des terres agricoles, investissement forestier).

Bien que l'analyse économique résume généralement l'immobilier et le foncier soit à des produits d'investissement, soit à des biens de consommation (Henderson et Ioannides, 1983), la pierre et la terre demeurent des biens économiques complexes qui peuvent conjuguer pour leurs propriétaires de multiples valeurs et fonctions : valeurs d'échange et d'usage, mais aussi valeurs sociales, symboliques, émotionnelles.

## **Bibliographie**

Henderson J. et Ioannides Y., 1983, « Owner occupancy : investment vs consumption demand », *Journal of urban economics*, vol. 21, p. 228-241

Topalov C., 1987, *Le Logement en France, histoire d'une marchandise impossible*, éd. Presses de la fondation nationale des sciences politiques, 421 p.

Vergriete P. et Guerrini S., 2012, « Stratégies d'investissement locatif et défiscalisation », *Études foncières*, n°158, p. 19-25

## ***Lotissement***

À l'origine opération spécifiquement foncière, le lotissement désigne l'action de « lotir », c'est-à-dire de diviser un terrain en lots distincts destinés à être bâtis. En droit français, le terme renvoie plus précisément à une opération d'urbanisme encadrée par un « permis d'aménager », où la division foncière et la vente des lots créés précèdent la construction du bâti, les divisions a posteriori renvoyant à un autre cadre réglementaire (« permis groupé »).

Néanmoins, le terme s'applique aujourd'hui plus communément à l'ensemble des formes d'habitat individuel groupé résultant d'un découpage foncier planifié. Le critère d'appréciation privilégié est alors la morphologie du bâti et non plus le cadre juridique de la division foncière (IAU-IdF, 2012).

Pris dans ce dernier sens, la création de lotissements est généralement le fait d'acteurs privés et peut s'inscrire dans deux processus de production distincts selon la manière dont s'articulent les fonctions d'aménagement foncier et de construction immobilière. Si les deux étapes peuvent être prises en charge par un seul acteur (un promoteur), une division des tâches peut également s'opérer entre un aménageur-lotisseur pour la partie foncière et des maîtres d'ouvrage extérieurs pour la construction. Ces derniers peuvent être des particuliers, qui auront alors recours à un constructeur de maisons individuelles « sur catalogue » – à moins de faire le choix de l'auto-construction –, ou bien un promoteur qui se portera acquéreur de l'ensemble des lots produits (Bourdieu, 2000).

Forme intermédiaire entre l'individuel diffus et le collectif, le lotissement a des problématiques en commun avec les deux domaines. Au cœur de l'expansion des banlieues en France dans l'entre-deux-guerres, puis du processus de périurbanisation à partir des années 1960, les lotissements sont aujourd'hui critiqués comme consommateurs d'espace, ainsi que pour les coûts que génèrent pour les collectivités leurs localisations souvent périphériques en termes de connexion aux différents réseaux urbains (viabilisation, voirie) (Castel, 2006).

En tant qu'habitat "collectif horizontal", ils supposent aussi la mise en place et la gestion d'équipements communs. Selon le niveau social des propriétaires, cette contrainte peut, d'un extrême à l'autre, soit être vectrice de relégation (les « mal-lotis » des années 1920) (Fourcaut, 2000), soit être utilisée comme un levier de construction de l'entre-soi (« gated communities ») (Charmes, 2004).

## **Bibliographie**

Bourdieu P., 2000, « Le marché de la maison », in *Les structures sociales de l'économie*, éd. Seuil, coll. Liber, 280 p.

Charmes É., 2004, « Le développement des lotissements clos », *Études foncières*, n° 109, p. 16-19

Castel J.-C., 2006, « Les coûts de la ville dense ou étalée », *Études Foncières*, n°119, p. 18-21

Fourcaut A., 2000, *La banlieue en morceaux, la crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, éd. Créaphis, 339 p.

IAU-IdF, 2012, « Habiter dans le périurbain », *Les cahiers*, n° 161, 104 p.